

**Ejendomsselskabet Odensevej  
18 B, Langeskov ApS  
Nyborgvej 22  
5550 Langeskov**

**CVR-nummer 29824916**

### **Årsrapport**

**1. januar 2018 - 31. december 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
Den 27. maj 2019

---

Keld Ib Hansen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>7</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	15

Ejendomsselskabet Odensevej  
18 B, Langeskov ApS

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Ejendomsselskabet Odensevej 18 B, Langeskov ApS  
Nyborgvej 22  
5550 Langeskov

Hjemstedskommune: Kerteminde  
CVR-nummer: 29824916  
Regnskabsperiode: 1. januar 2018 - 31. december 2018

### Direktion

Keld Ib Hansen  
Janus Hansen

### Revisor

Dansk Revision Odense  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Langelinie 79  
5230 Odense M

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2018 - 31. december 2018 for Ejendoms-  
selskabet Odensevej 18 B, Langeskov ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle  
stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31.  
december 2018.

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen om-  
handler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Langeskov, 22. maj 2019

### Direktionen:

Keld Ib Hansen

Janus Hansen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Odensevej 18 B, Langeskov ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Odensevej 18 B, Langeskov ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Ejendomsselskabet Odensevej  
18 B, Langeskov ApS

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejl-information i ledelsesberetningen.

Odense M, 22. maj 2019

### Dansk Revision Odense

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 82218912

Søren Rudolph

Partner, statsautoriseret revisor

mne27789

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været udlejning samt køb og salg af fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.



Note	Resultatopgørelse	2018 DKK	2017 1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.456.216</b>	<b>1.567</b>
1	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.496.704	-82
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-21.873	-22
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>3.931.047</b>	<b>1.462</b>
2	Finansielle omkostninger	-418.071	-454
	<b>Resultat før skat</b>	<b>3.512.976</b>	<b>1.008</b>
3	Skat af årets resultat	-749.968	-222
	<b>Årets resultat</b>	<b>2.763.008</b>	<b>786</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Foreslået udbytte	600.000	0
	Overført resultat	2.163.008	786
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>2.763.008</b>	<b>786</b>
4	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2018 DKK	2017 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
5	Investeringsejendomme	38.630.000	38.770
6	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	105.901	128
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>38.735.901</b>	<b>38.898</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>38.735.901</b>	<b>38.898</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	170.987	325
	Andre tilgodehavender	286.356	0
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>457.343</b>	<b>325</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>4.333.080</b>	<b>22</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>4.790.423</b>	<b>347</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>43.526.324</b>	<b>39.245</b>

Note	Balance	2018 DKK	2017 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	12.344.849	10.182
	Foreslået udbytte	600.000	0
7	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>13.069.849</b>	<b>10.307</b>
	Hensættelser til udskudt skat	2.988.473	2.783
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>2.988.473</b>	<b>2.783</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	17.254.355	17.517
8	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>17.254.355</b>	<b>17.517</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	952.200	1.702
9	Kreditinstitutter	6.395.116	4.901
	Deposita og forudbetalt leje	814.803	568
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	314.258	255
	Gæld til tilknyttede virksomheder	962.814	838
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	544.138	116
	Anden gæld	230.318	218
	Periodeafgrænsningsposter	0	40
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>10.213.646</b>	<b>8.639</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>30.456.474</b>	<b>28.938</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>43.526.324</b>	<b>39.245</b>
10	Eventualforpligtelser		
11	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

	2018	2017
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK
<b>1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	560.183	-82
Fortjeneste ved salg af investeringsejendomme	1.936.521	0
<b>Dagsværdiregulering af investeringsejendomme i alt</b>	<b>2.496.704</b>	<b>-82</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	8.526	8
Andre finansielle omkostninger	409.545	446
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>418.071</b>	<b>454</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	544.138	116
Regulering af udskudt skat	205.830	106
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>749.968</b>	<b>222</b>
<b>4 Antal beskæftigede</b>		
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftiget (sidste år 1).		
<b>5 Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar	31.736.632	31.654
Tilgang i årets løb	766.741	82
Afgang i årets løb	-1.466.924	0
Kostpris 31. december	31.036.449	31.737
Dagsværdiregulering 1. januar	7.033.368	7.116
Årets dagsværdiregulering	560.183	-82
Dagsværdireguleringer 31. december	7.593.551	7.033
<b>Investeringsejendomme i alt</b>	<b>38.630.000</b>	<b>38.770</b>

Investeringsejendomme består af 1 erhvervsjendom beliggende i et industri kvarter i Langeskov, 2 boligejendomme i Langeskov og 1 ejendom udstykket i ejerlejligheder og udlejet som ferie- og erhvervslejligheder beliggende i Søby på Ærø. Ejendommene er anskaffet i 2007. Erhvervsje-

Noter	2018	2017
	DKK	1.000 DKK

dommen er udlejet til adskillige lejere på varierende kontraktslængder. Bolig- og erhvervsejendommene er fuldt udlejede ved udgangen af 2018.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.

Erhvervsejendom og boligejendomme værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav.

Der er anvendt følgende afkastkrav i %:

Erhvervsejendom:	8
Boligejendomme	5 og 5,5

Den samlede værdi af erhvervs- og boligejendomme udgør TDKK 27.130.

En følsomhedsanalyse giver følgende samlede værdier i TDKK af erhvervsejendom og boligejendomme:

Afkastkrav ½ % mindre end ovenstående:	29.094
Afkastkrav ½ % større end ovenstående:	25.431

Ejendommen på Ærø vurderes på baggrund af en vurdering af dagsværdien af den enkelte ejerlejlighed. Ejerlejlighederne værdiansættes årligt ud fra kvadratmeterprisen for ejendomshandler eller salgsemner for sammenlignelige ferie- og erhvervslejligheder i Danmark.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

Kvadratmeterpris for ferieejerlejligheder	12.500
Kvadratmeterpris for erhvervsejerlejlighed	7.400

Den samlede værdi af ferie- og erhvervslejligheder udgør TDKK 11.500.

En følsomhedsanalyse giver følgende samlede værdier i TDKK af ferielejligheder:

Kvadratmeterpris 1.000 kr. mindre end ovenstående	10.528
Kvadratmeterpris 1.000 kr. større end ovenstående	12.581

Noter	2018	2017		
	DKK	1.000 DKK		
<b>6 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>				
Kostpris 1. januar	156.864	157		
Kostpris 31. december	156.864	157		
Af- og nedskrivninger 1. januar	-29.090	-7		
Årets af- og nedskrivninger	-21.873	-22		
Afskrivninger 31. december	-50.963	-29		
<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar i alt</b>	<b>105.901</b>	<b>128</b>		
<b>7 Egenkapital</b>	<b>Virksom-</b>	<b>Overført</b>	<b>Foreslået</b>	<b>I alt</b>
	<b>hedskapi-</b>	<b>resultat</b>	<b>udbytte</b>	
	<b>tal</b>			
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	125	10.182	0	10.307
Årets resultat	0	2.163	600	2.763
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125</b>	<b>12.345</b>	<b>600</b>	<b>13.070</b>
<b>8 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	13.721.249	10.863		
<b>9 Kreditinstitutter</b>				
Andre pengekreditorer	6.395.116	4.901		
<b>Kreditinstitutter i alt</b>	<b>6.395.116</b>	<b>4.901</b>		
<b>10 Eventualforpligtelser</b>				
Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Brdr. Hansen, Langeskov ApS for danske selskabs-				
skatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabs-				
skatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.				
<b>11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				
I likvide beholdninger indgår TDKK 342 som indestår på skødekonto.				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 18.206, er der givet pant i grunde og bygninger,				

	2018	2017
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

---

hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør TDKK 38.630.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 1.166, der giver pant i grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør TDKK 11.500. Heraf er ejerpantebreve på i alt TDKK 0 deponeret til sikkerhed for bankgæld, mens ejerpantebreve på i alt TDKK 1.166 er i selskabets besiddelse.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra såvel erhvervslejemål som boliglejemål. Lejeindtægter indregnes i den periode, de vedrører, uanset betalingstidspunkt.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til ejendomme samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift, reklame, administration, tab på debitorer mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 - 10 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien for erhvervsjendom og boligejendomme opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsf forhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Dagsværdien for ferie- og erhvervslejligheder opgøres ud fra kvadratmeterprisen for ejendomme eller salgsemner for sammenlignelige ejerlejligheder i Danmark.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontant kassebeholdning og bankindestående.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### **Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.